



LAUDO DE AVALIAÇÃO 48/2025

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço:               | Vaga de garagem nº 72, situada no subsolo do Bloco E, AOS 4, Octogonal, Brasília-DF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Finalidade:             | Alienação de imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Solicitante:            | SPU-DF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Objetivo:               | Valor de Mercado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Proprietário:           | Instituto Nacional do Seguro Social - INSS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Normas utilizadas:      | NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 67/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Método utilizado:       | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Responsáveis técnicos:  | Paulo Henrique Rodrigues Santiago - Engenheiro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Data:                   | 18/12/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Processo                | 10154.060700/2024-39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| RESULTADOS DA AVALIAÇÃO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Enquadramento:          | <p><b>Grau de fundamentação III e Grau de Precisão III.</b></p> <p><b>1) Quanto à fundamentação nos casos de utilização de modelos de regressão linear:</b></p> <p>Grau II – Item 3, no Grau III - Itens 1, 2, 4, 5 e 6, atingindo 17 pontos, de um mínimo de 16 para <b>Grau III</b>, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.1.6.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011.</p> <p>A tabela contendo o enquadramento quanto à fundamentação do modelo de regressão linear encontra-se no relatório estatístico.</p> <p><b>2) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear:</b></p> <p>Grau III – Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central: <math>8,58\% \leq 30\%</math></p> <p><b>3) Quanto à apresentação:</b></p> <p>Laudo completo, de acordo com os requisitos da norma ABNT NBR 14653-2:2011</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Identificação do solicitante: <b>Atende</b></li><li>2. Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante: <b>Atende</b></li><li>3. Objetivo da avaliação: <b>Atende</b></li><li>4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 6.9 da ABNT NBR 14653-1:2019: <b>Atende</b></li><li>5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber: <b>Atende</b></li><li>6. Diagnóstico de mercado – relatar conforme 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019: <b>Atende</b></li><li>7. Identificação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2019: <b>Atende</b></li><li>8. Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo de pontuação atingida: <b>Atende</b></li><li>9. Planilha de dados utilizados: <b>Atende</b></li><li>10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado: <b>Atende</b></li><li>11. Tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1: <b>Atende</b></li><li>12. Resultado da avaliação e sua data de referência: <b>Atende</b></li><li>13. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação: <b>Atende</b></li></ol> |
| Valor adotado:          | R\$ 37.783,92 (trinta e sete mil setecentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valor mínimo:           | R\$ 36.419,92 (trinta e seis mil quatrocentos e dezenove reais e noventa e dois centavos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                                      |                        |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| Valor médio:                                       | R\$ 37.783,92 (trinta e sete mil setecentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                      |                        |               |
| Valor máximo:                                      | R\$ 39.660,06 (trinta e nove mil seiscentos e sessenta reais e seis centavos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                      |                        |               |
| Liquidez:                                          | Liquidez Normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                                      |                        |               |
| IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                                      |                        |               |
| Tipo de Imóvel:                                    | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                                                      |                        |               |
| RIP:                                               | 970134823500-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                                                      |                        |               |
| Matrícula:                                         | 52863                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cartório:                   | 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal |                        |               |
| Endereço:                                          | Vaga de garagem nº 72, situada no subsolo do Bloco E, AOS 4, Octogonal, Brasília-DF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                                                      |                        |               |
| Bairro:                                            | Área Octogonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |                                                      |                        |               |
| Município:                                         | Brasília                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | UF:                         | DF                                                   |                        |               |
| CEP:                                               | 70.660-045                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                      |                        |               |
| Posição geográfica:                                | -15.808490°, -47.941914°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |                                                      |                        |               |
| Descrição Sintética do Imóvel:                     | <p>O bem avaliando trata-se de uma vaga de garagem coberta, situada no subsolo de um Edifício residencial, com área privativa de 12,50m², área comum de 4,15m², totalizando uma área de 16,65m².</p> <p>O acesso ao edifício é realizado a partir de vias locais, com médio fluxo de trânsito durante a maior parcela do dia, dispondo de uma boa interligação com as vias coletoras e arteriais.</p> <p>O imóvel se encontra em área urbana consolidada, na qual há infraestrutura de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, TV a cabo, iluminação pública, pavimentação, passeio, guias/sarjetas e esgoto pluvial. Por fim, o imóvel avaliando está inserido em região essencialmente residencial da cidade, constituído por condomínios fechados, onde se localizam os edifícios multifamiliares, dispondo de estrutura de lazer, como piscina, quadra esportiva, área de recreação para crianças, e comércio em suas proximidades, além de equipamentos públicos como escolas, hospitais, transporte coletivo, áreas de lazer e sistema de coleta de lixo. Há ainda, acesso à segurança pública e rede bancária.</p> |                             |                                                      |                        |               |
| CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |                                                      |                        |               |
| Índice fiscal:                                     | R\$ 11.104,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |                                                      |                        |               |
| Formato:                                           | Retangular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |                                                      |                        |               |
| Dimensões:                                         | Área Total (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 16,65                       |                                                      |                        |               |
|                                                    | Área Total do INSS (m²):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 16,65                       |                                                      |                        |               |
|                                                    | r (ATU/ATT):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1                           |                                                      |                        |               |
|                                                    | Testada Principal (m):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
|                                                    | Profundidade Equivalente (m):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
| Confrontações (medidas e confinantes), em metros:  | Frente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
|                                                    | Fundos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
|                                                    | Lado direito:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
|                                                    | Lado esquerdo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Não Aplica                  |                                                      |                        |               |
| Situação:                                          | Condomínio fechado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |                                                      |                        |               |
| Topografia:                                        | x                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Plano                       | x                                                    | Mesmo nível logradouro | Requer corte  |
|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Acidentado                  |                                                      | Abaixo do logradouro   | Requer aterro |
|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inclinado                   |                                                      | Acima do logradouro    |               |
| Superfície:                                        | Seco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |                                                      |                        |               |
| Posturas municipais para aproveitamento eficiente: | Área non aedificandi (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reserva Florestal (m²)      |                                                      |                        |               |
|                                                    | Área Total Edificante (ATE) (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Servidões (m²)              |                                                      |                        |               |
|                                                    | Recuo (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Investidura (m²)            |                                                      |                        |               |
|                                                    | Afastamento Frente (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Gabarito - nº de Pavimentos |                                                      |                        |               |
|                                                    | Afastamento Lateral (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Altura (m)                  |                                                      |                        |               |

|                                                |                                                                                                                                                                                                             |                |                           |                             |                    |                 |            |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|------------|
|                                                | Afastamento Fundos (m)                                                                                                                                                                                      |                |                           | Taxa de ocupação máxima (%) |                    |                 |            |
| <b>Plano Diretor:</b>                          | O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT vigente é a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012. NGB 104/2010  |                |                           |                             |                    |                 |            |
| <b>Características do Logradouro:</b>          | Infra-estrutura Urbana                                                                                                                                                                                      | x              | Pavimentação              | x                           | Iluminação Pública |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Rede Pluvial              | x                           | Passeio            |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Rede Elétrica             | x                           | Guias/sarjetas     |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Rede de Água              | x                           | Telefone           |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Rede Esgoto               | x                           | TV a Cabo          |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             |                | Gás Encanado              |                             |                    |                 |            |
|                                                | Serviços Públicos e Comunitários                                                                                                                                                                            | x              | Escola                    | x                           | Comércio           |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Posto de Saúde            | x                           | Rede Bancária      |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Segurança                 | x                           | Área de Lazer      |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Transporte Coletivo       | x                           | Coleta de Lixo     |                 |            |
|                                                | Usos predominantes                                                                                                                                                                                          |                | Residencial unifamiliar   |                             | Comercial          |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | x              | Residencial Multifamiliar |                             | Industrial         |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | Misto          |                           |                             |                    |                 |            |
| <b>Outras informações:</b>                     | Vaga de garagem situada no subsolo do Bloco E da AOS 4.                                                                                                                                                     |                |                           |                             |                    |                 |            |
| <b><u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u></b> |                                                                                                                                                                                                             |                |                           |                             |                    |                 |            |
| <b>Descrição Sintética:</b>                    | Trata-se de uma vaga de garagem coberta, situada no subsolo de um Edifício residencial, com área privativa de 12,50m², área comum de 4,15m², totalizando uma área de 16,65m², em bom estado de conservação. |                |                           |                             |                    |                 |            |
| <b>Edificação:</b>                             | Área coberta padrão (m²):                                                                                                                                                                                   | 0              | CUB:                      | 2.112,24                    |                    |                 |            |
|                                                | Área coberta de padrão diferente (m²):                                                                                                                                                                      | 16,65          | Classificação:            | R-8N                        |                    |                 |            |
|                                                | Área descoberta (m²):                                                                                                                                                                                       | 0              | Fonte:                    | Siduscon - DF               |                    |                 |            |
|                                                | Área equivalente de construção (m²):                                                                                                                                                                        | 8,32           | Data:                     | Julho/2024                  |                    |                 |            |
|                                                | Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):                                                                                                                                                           | 12,50          |                           |                             |                    |                 |            |
| <b>Tipo:</b>                                   |                                                                                                                                                                                                             | Apartamento    | loja                      |                             | Prédio             |                 |            |
|                                                | x                                                                                                                                                                                                           | Garagem        | Galpão                    |                             | Sala comercial     |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | Casa geminada  | Casa isolada              |                             | Conjunto comercial |                 |            |
| <b>Divisão interna:</b>                        |                                                                                                                                                                                                             | Salas          | Copa/cozinha              |                             | Quartos            |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | Sanitários     | WC / Empregada            |                             | Suítes             |                 |            |
|                                                |                                                                                                                                                                                                             | Sacada         | Área de Serviço           |                             | Quarto empregada   |                 |            |
| <b>Uso:</b>                                    | x                                                                                                                                                                                                           | Residencial    |                           | Comercial                   |                    | Industrial      | Misto      |
| <b>Estrutura:</b>                              | x                                                                                                                                                                                                           | Concreto       |                           | Metálica                    |                    | Alvenaria       | Madeira    |
| <b>Cobertura:</b>                              | x                                                                                                                                                                                                           | Laje           |                           | Telha de Barro              |                    | Fibro-cimento   | Metálica   |
| <b>Padrão:</b>                                 |                                                                                                                                                                                                             | Alto           | x                         | Normal                      |                    | Baixo           | Popular    |
| <b>Revestimento da fachada:</b>                | x                                                                                                                                                                                                           | Reboco/Pintura |                           | Cerâmico                    |                    | Mármore/Granito | Vidro      |
| <b>Pisos:</b>                                  | x                                                                                                                                                                                                           | Cimentado      | x                         | Cerâmico                    |                    | Mármore/Granito | Taco/Tábua |
| <b>Forro:</b>                                  | x                                                                                                                                                                                                           | Laje           |                           | Madeira                     | x                  | Gesso           | PVC        |
| <b>Esquadrias:</b>                             |                                                                                                                                                                                                             | Ferro          |                           | Madeira                     |                    | Alumínio        | Vidro      |

|                                                  |              |                         |              |                                           |                            |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Tabela de ROSS-HEIDECKE - Estado de conservação: |              | 1 - Novo                |              | 1,5 - Entre novo e regular                |                            |
|                                                  |              | 2 - Regular             |              | 2,5 - Entre regular e reparos simples     |                            |
|                                                  |              | 3 - reparo simples      |              | 3,5 - Entre reparos simples e importantes |                            |
|                                                  |              | 4 - Reparos importantes |              | 5,0 - Sem valor                           |                            |
| Idade Aparente:                                  | 30           |                         |              |                                           |                            |
| Ano do Habite-se:                                |              |                         |              |                                           |                            |
| Vida Útil:                                       | 60           |                         |              |                                           |                            |
| Nº de Pavimentos:                                | 1            |                         |              |                                           |                            |
| Nº de Vagas de Garagem:                          | Cobertas:    |                         | 1            |                                           |                            |
|                                                  | Descobertas: |                         | 0            |                                           |                            |
| Situação Atual:                                  | Desocupado   |                         |              |                                           |                            |
| Instalações e Equipamentos:                      | x            | Quadra de esportes      | Playground   | Gás Central                               | Ar condicionado central    |
|                                                  | x            | Salão de festas         | x Elevadores | Subestação                                | Ar condicionado Individual |
|                                                  |              | Escada Rolante          | x Piscina    | Gerador próprio                           |                            |
| Observações:                                     |              |                         |              |                                           |                            |

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

As informações quanto aos dados amostrais de oferta foram coletadas mediante pesquisa mercadológica na internet, em sites de imobiliárias, no mês de julho de 2024.

As informações dos referidos documentos e das informações fornecidas por terceiros foram consideradas verdadeiras e válidas, não havendo investigações ou saneamentos desses dados.

As áreas dos dados da amostras consideradas para esta avaliação foram informadas pelos anunciantes. As áreas anunciadas foram consideradas como áreas efetivamente utilizadas do apartamento, sem contabilizar a área destinada à eventual vaga de garagem vinculada ao imóvel da amostra.

Para o cálculo do valor da vaga de garagem, foram simulados diferentes imóveis, alterando-se apenas o número de vagas de garagem e verificando o impacto no resultado final calculado pelo modelo. Para esse método, não foi adicionada à área do apartamento a área de garagem respectiva.

Destaco que, na região em que o imóvel avaliando está localizado, todos os apartamentos anunciados dispõe de vaga de garagem, de forma que a sua comercialização sem a vaga de garagem pode resultar em uma maior dificuldade pela perda de liquidez do imóvel. Por outro lado, considero que a comercialização apenas da vaga de garagem, contando que siga todas as diretrizes legais impostas pelo condomínio, possui uma liquidez média.

Este Laudo não poderá ser utilizados para fins diversos daquele indicado no campo "Finalidade".

As informações sobre o avaliando foram obtidas a partir da matrícula do imóvel e de visita in-loco realizada no dia 22/08/2024 pela equipe da SPU-DF (Relatório de Fiscalização Individual - RFI 2864 (44470812)) e pelo Anexo Relatório fotográfico (44474124).

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O Indicador de Velocidade de Vendas (IVV) do mercado imobiliário do Distrito Federal é produzido mensalmente a partir de pesquisa direta realizada pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - Sebrae/DF, e conduzida pela Opinião Informação Estratégica, com o apoio do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Distrito Federal - Sinduscon/DF, e da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - Ademi/DF. O índice representa o percentual de sucesso de vendas em relação à quantidade de imóveis ofertados.

O cálculo do IVV leva em consideração os imóveis novos. Ele é feito a partir de um conjunto de variáveis que inclui o tempo médio para a venda, o valor médio do m², o tamanho e a localização dos imóveis. Existe um índice para os imóveis residenciais e outro para os comerciais.

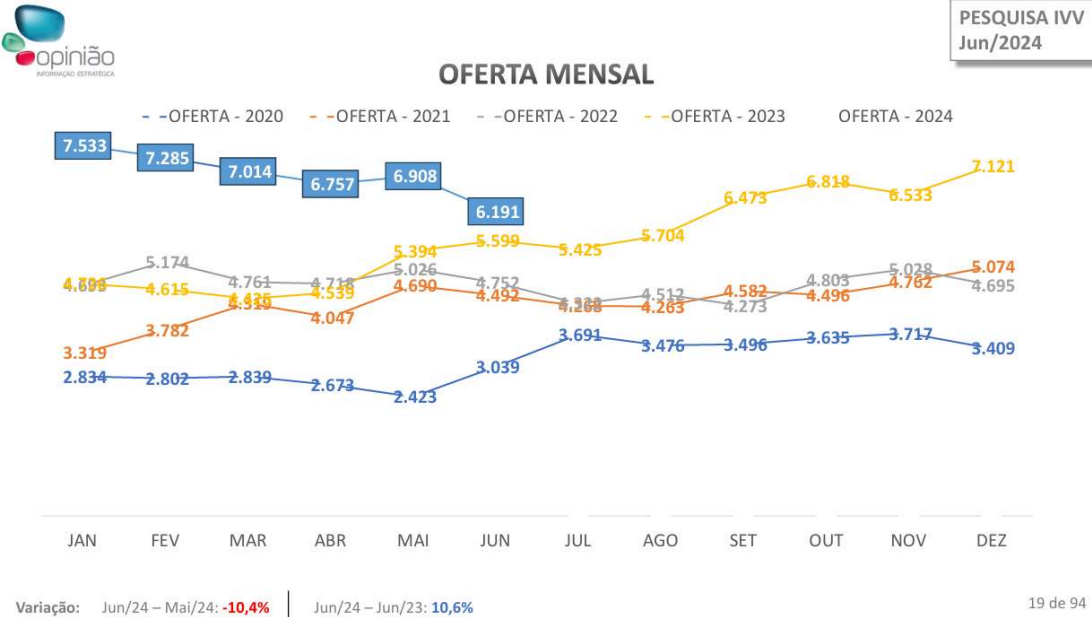
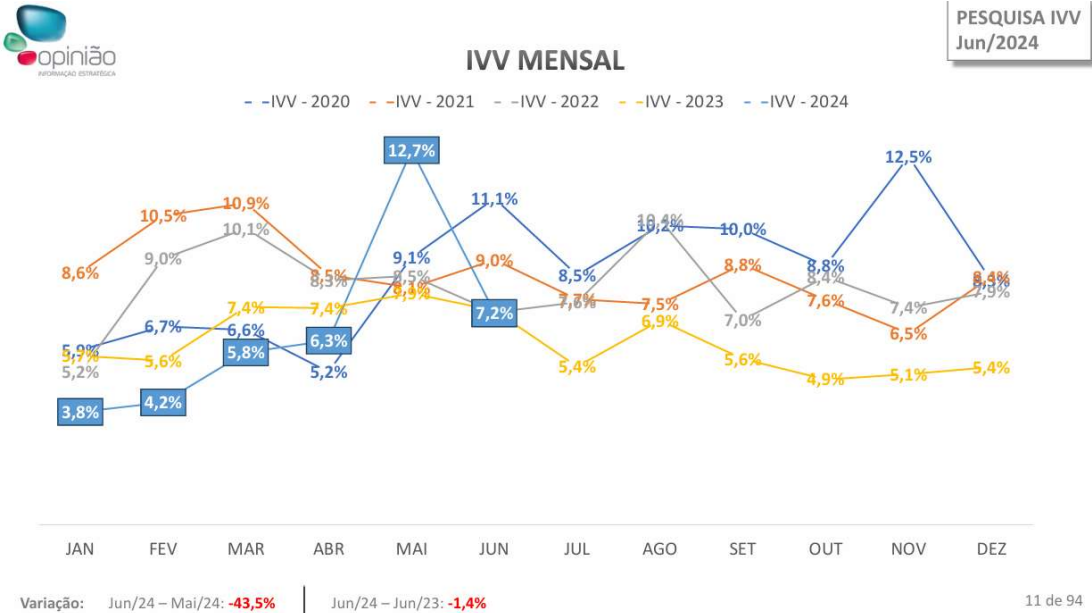
O resultado é um índice expresso em porcentagem. Quanto mais alta a porcentagem, maior a velocidade de venda. Isso significa que os imóveis estão sendo considerados altamente atrativos pelo mercado.

De acordo com divulgação do Sinduscon-DF, relativo ao mês de maio de 2024, o IVV médio, em relação aos imóveis residenciais, para o ano de 2020 foi de 8,57%, sendo que no início de 2020, pelo motivo da pandemia do Coronavírus, o índice recuou bastante e, após o mês de maio, mostrou um boa recuperação. Em 2021, o índice manteve o padrão do segundo semestre de 2021, com média de 8,5%. Observa-se que, por temores acerca de uma nova onda e de novas variações do Coronavírus no início de 2021, o índice recuou no mês de abril, se mantendo constante até o final do ano, freando um pouco a recuperação que vinha tendo, já com uma média bem próxima a de 2020, porém maior do que os anos de 2015 a 2019. No início de 2022, observamos novamente uma retomada, e depois uma pequena queda com manutenção até o final do ano. Em 2023, o índice performou abaixo dos anos anteriores em média, o que se seguiu nos primeiros meses de 2024, evidenciando um mercado mais recessivo, porém com uma leve recuperação nesse primeiro semestre de 2024.

O índice demonstra que o mercado, antes recessivo, apresenta processo de recuperação. Observa-se que a liquidez de imóveis residenciais no mercado ainda é normal.

A oferta de bens similares ao do imóvel avaliando é alta, sendo que pelo estudo do IVV, a Oferta de imóveis residenciais vem aumentando linearmente desde o início de 2020, com número de ofertas bem acima dos números obtidos em anos anteriores, entretanto nesse ano de 2024, o número de imóveis ofertados vêm caindo mês a mês. O número de vendas de imóveis residenciais vem aumentando nesse primeiro semestre de 2024, com um aumento considerável no mês de maio, quando obteve o maior valor da série histórica a partir do início de 2020. Dessa forma, nesse primeiro semestre, observamos um aumento da velocidade de vendas dos imóveis, uma maior oferta e um maior número de vendas de imóveis residenciais no Distrito Federal.

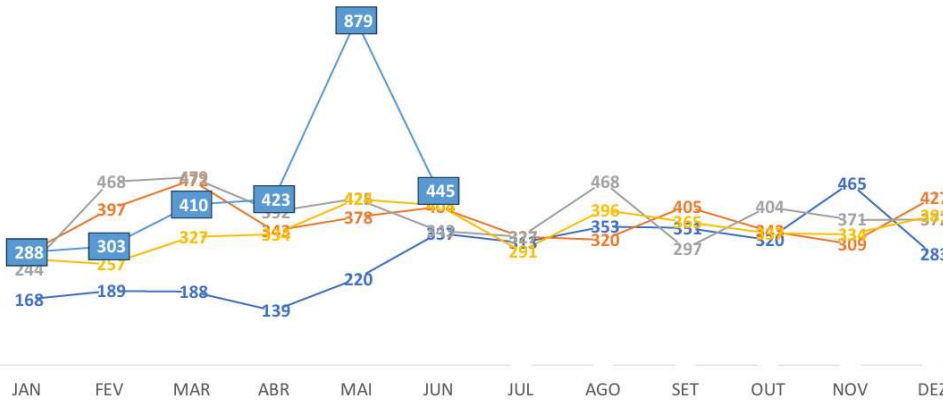
O índice Fipezap, para o Distrito Federal, apresentou um aumento acumulado no ano de 2024 de 2,93%, e nos últimos 12 meses de 4,91%, em linha com a variação do IPCA, que apresenta 2,48% no ano de 2024 e 4,23% nos últimos 12 meses.





## VENDA MENSAL

- VENDA - 2020 - VENDA - 2021 - VENDA - 2022 - VENDA - 2023 VENDA - 2024



Variação: Jun/24 – Mai/24: **-49,4%** | Jun/24 – Jun/23: **9,1%**

32 de 94

## BRASÍLIA (DF)

fipe zap

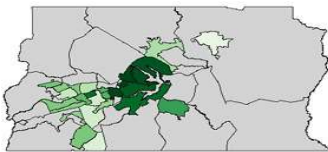
### Informações socioeconômicas

População residente (2022) 2.817 mil pessoas  
Área territorial (2022) 5.761 km<sup>2</sup>  
PIB per capita (2020) R\$ 87.016 per capita  
Quantidade de domicílios (2022) 988 mil domicílios  
Quantidade de apartamentos (2022) 338 mil apartamentos  
Renda média domiciliar (2023) R\$ 9.257 por domicílio

### Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (julho/2024) 7.483 anúncios  
Variação no mês (julho/2024) +0,80%  
Variação acumulada no ano (2024) -2,95%  
Variação acumulada em 12 meses +4,91%  
Preço médio (julho/2024) R\$ 9.254 /m<sup>2</sup>

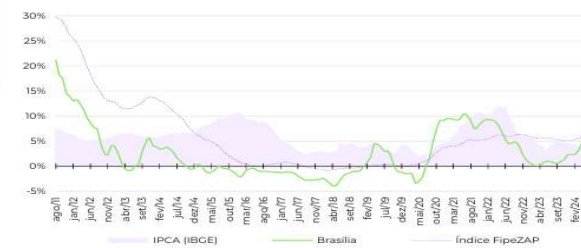
### Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m<sup>2</sup>) Preço médio mais baixo (R\$/m<sup>2</sup>) Sem informação

### Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



### Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP\*

| Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais |                           |                |                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------------|
|                                                                    | preço médio em julho/2024 |                | variação em 12 meses |
| SETOR SUDOESTE                                                     |                           | R\$ 11.903 /m² | +4,1%                |
| ASA NORTE                                                          |                           | R\$ 10.471 /m² | +2,9%                |
| ASA SUL                                                            |                           | R\$ 9.769 /m²  | +8,5%                |
| AGUAS CLARAS                                                       |                           | R\$ 8.641 /m²  | +1,9%                |
| GUARA NORTE                                                        |                           | R\$ 6.397 /m²  | +4,5%                |
| TAGUATINGA SUL                                                     |                           | R\$ 6.100 /m²  | +13,1%               |
| CAMA                                                               |                           | R\$ 5.361 /m²  | +4,3%                |
| TAGUATINGA NORTE                                                   |                           | R\$ 5.139 /m²  | +2,3%                |
| SOBRADINHO                                                         |                           | R\$ 4.194 /m²  | +23,3%               |
| CEILÂNDIA SUL                                                      |                           | R\$ 3.754 /m²  | -11,2%               |

Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota: (\*) A FipeZAP divulga informações detalhadas ou tabeladas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de distúrbio e/ou erro de digitação, consulte o site <https://www.fipezap.com.br>

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JULHO/2024

## MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

Como não há amostras relativas a vagas de garagem suficientes para que se proceda a avaliação direta da vaga de garagem pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, optou-se por simular os mesmos imóveis (apartamentos) solicitados, alterando-se apenas o seu número de vagas de garagem. Dessa forma, pode-se observar como essa alteração impactava o valor final calculado pelo modelo de inferência estatística.

Assim, cada apartamento teve 3 avaliações diferentes (nenhuma vaga de garagem, 1 vaga de garagem e 2 vagas de garagem), mantendo-se todas as outras características iguais.

Os resultados foram dispostos da seguinte forma:

| Avaliando           | Nº de Vagas de Garagem |                |                | Valorização ao aumentar o nº de garagem |               |
|---------------------|------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------|---------------|
|                     | 0                      | 1              | 2              | 1 para 2 vagas                          | 0 para 1 vaga |
| AOS 4 BL E Apto 513 | R\$ 748.604,26         | R\$ 785.024,18 | R\$ 823.215,94 | R\$ 38.191,76                           | R\$ 36.419,92 |
| AOS 4 BL D Apto 503 | R\$ 777.384,69         | R\$ 815.204,79 | R\$ 854.864,85 | R\$ 39.660,06                           | R\$ 37.820,10 |
| AOS 4 BL E Apto 506 | R\$ 748.604,26         | R\$ 785.024,18 | R\$ 823.215,94 | R\$ 38.191,76                           | R\$ 36.419,92 |
| AOS 4 BL E Apto 503 | R\$ 748.604,26         | R\$ 785.024,18 | R\$ 823.215,94 | R\$ 38.191,76                           | R\$ 36.419,92 |
| AOS 4 BL E Apto 613 | R\$ 777.384,69         | R\$ 815.204,79 | R\$ 854.864,85 | R\$ 39.660,06                           | R\$ 37.820,10 |
| AOS 4 BL D Apto 112 | R\$ 748.604,26         | R\$ 785.024,18 | R\$ 823.215,94 | R\$ 38.191,76                           | R\$ 36.419,92 |

Os valores referentes a nenhuma vaga de garagem são os próprios dos apartamentos, já que nas respectivas matrículas não há vaga de garagem. Dos resultados apresentados, foi calculado a Média aritmética, e calculado um

intervalo de valores a partir dos valores máximos e mínimos observados:

|              |     |           |                 |       |
|--------------|-----|-----------|-----------------|-------|
| MÉDIA        | R\$ | 37.783,92 | Amplitude       | 8,58% |
| Valor Máximo | R\$ | 39.660,06 | Limite Inferior | 3,61% |
| Valor Mínimo | R\$ | 36.419,92 | Limite Superior | 4,97% |

Portanto, com a metodologia disposta acima, foi possível aferir um valor de R\$ 37.783,92 para cada vaga de garagem.

Abaixo é apresentado o modelo estatístico que foi usado para o cálculo dos valores dos apartamentos:

Método Utilizado:

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio de tratamento científico, utilizando-se inferência estatística com o auxílio do software SisDEA

Pesquisa de mercado:

A pesquisa de mercado se baseou apenas em imóveis da tipologia apartamentos localizados na Octogonal e no SCHES em Brasília/DF, de modo que se obtivesse maior quantidade de dados de da tipologia avaliada, coletados no mês de julho de 2024.

Variáveis do Modelo:

Na pesquisa, observou-se o comportamento do mercado a fim de prever quais variáveis afetavam o comportamento dos preços dos apartamentos na região. Fez-se, portanto, algumas suposições testadas no modelo de inferência estatística. Como resultado, obteve-se:

**Área privativa:** variável independente quantitativa, expressa em m², que indica a área privativa de cada amostra, não considerando a área de garagem. Para esta variável, foi utilizada a área informada pelos anunciantes. Amplitude de 47,00m² a 165,00 m².

**Suítes:** variável quantitativa independente, que indica a quantidade de suítes que cada amostra possui. Amplitude de 0 a 2.

**C + P:** variável quantitativa independente, que indica a soma dos atributos de estado de conservação (C) com o padrão de acabamento (P) do imóvel, sendo:

**Estado de conservação:** variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, que indica qual o estado de conservação, utilizando-se a seguinte escala:

- 1 - Regular;
- 2 - Bom;
- 3 - Novo.

**Padrão construtivo:** variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, que indica qual o padrão de acabamento da amostra, utilizando-se a seguinte escala:

- 1 - Baixo (Ex.:Materiais utilizados predominantemente de baixa qualidade; esquadrias de alumínio, alumínio mais vidro ou madeira de qualidade inferior; forro de PVC, pisos diferentes em um mesmo cômodo);
- 2 - Normal (Ex.: Materiais utilizados predominantemente de média qualidade; lavatórios de mármore, pinturas do tipo látex ou materiais semelhantes, esquadrias de vidro e alumínio, alumínio veneziano e vidro, vidros blindex ou madeiras; forro de gesso; revestimentos cerâmicos e azulejos e box de acrílico ou vidro nos banheiros);
- 3 - Alto (Ex.: Materiais utilizados predominantemente de boa qualidade; sancas ou rodacetos de gesso, pintura em látex ou materiais semelhantes, lavatórios de mármore ou granito, pisos de madeiras corridas, porcelanatos, cerâmicas do tipo "A", mármore ou granito, esquadrias de vidro e madeiras de boa qualidade, box de vidro inclusos)

**Vagas de garagem:** variável independente quantitativa, que indica a quantidade de vagas de garagem que cada amostra possui. Amplitude de 0 a 2.

**Octogonal = 1:** variável independente dicotômica, a qual indica se o imóvel está localizado na Octogonal ou não, recebendo o valor 1 para SIM, e 0 para NÃO.

**Valor total:** variável dependente quantitativa, expressa em R\$, que indica o valor do imóvel. Amplitude de R\$ 400.000,00 a R\$ 2.450.000,00.

Pressupostos do Modelo de Regressão Linear:

- a) Os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, o modelo é Homocedástico, conforme gráfico Resíduos x Valores Estimados
- b) Os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal, ou seja, o modelo apresenta a Normalidade, como podem ser verificados no Histograma, no Gráfico Resíduos Padronizados X Valores Estimados e na Distribuição dos Resíduos de 65% - 93% - 98%.
- c) Os erros são não-autocorrelacionados, ou seja, o modelo não apresenta colineariedade entre as variáveis independentes, verificado através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis independentes entre si da análise, observando-se que nenhum

resultado ultrapassa 0,80.

d) O modelo foi aprovado no teste de consistência de Cook.

e) O exame do modelo é realizado pela análise de variância, utilizando o teste de Fischer-Snedecor (F), que para o modelo apresentou valor  $0,01 < 1\%$ .

#### **ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA**

|                                |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parcela do terreno:</b>     | R\$ 11.104,00 (Foi retirado da Lei nº 7.368, de 26 de Dezembro de 2023, apenas com o intuito de separar os valores do terreno e da benfeitoria para atualização do sistema SPIUnet) |
| <b>Parcela da benfeitoria:</b> | R\$ 26.679,92                                                                                                                                                                       |

#### **ENCERRAMENTO**

ANEXOS:

- Relatório Estatístico SisDea - Vagas de Garagem (47151909)
- Anexo Relatório fotográfico (45444205)
- Relatório de Fiscalização Individual - RFI 2864 (45443213)
- Espelho RIP Garagem (44773960)
- Matrícula Garagem 53026 (44773985)

#### **RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

|                       |                                   |               |            |                        |                   |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------|------------------------|-------------------|
| <b>Responsável 1:</b> | Paulo Henrique Rodrigues Santiago | <b>Cargo:</b> | Engenheiro | <b>Matrícula/CREA:</b> | CREA 20616 D - DF |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------|------------------------|-------------------|

Documento assinado eletronicamente  
PAULO HENRIQUE RODRIGUES SANTIAGO  
Engenheiro



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Henrique Rodrigues Santiago, Engenheiro(a)**, em 11/03/2025, às 14:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **49156693** e o código CRC **1701EDD1**.

**Referência:** Processo nº 10154.060700/2024-39.

SEI nº 49156693